FACTSHEET
ISSN 1198-712X ©Queen's Printer for Ontario

Agdex#: 812 Publication Date: 10/03
Order#: 03-091 Last Reviewed: 10/03

Title: Pasture Lease Agreements

Division: Agriculture and Rural
History: Original Factsheet
Written by: Rob Gamble, Finance and Business Structures, Program Lead/OMAF

Table of Contents

1. Section 1 - The Basics of a Lease Agreement: Legal and Tax Issues
   a. Human Components of a Successful Lease
   b. Tax Implications of Land Leases
2. Section 2 - Pasture Lease Arrangements: Estimating a Rental Price
   a. Stocking Rates
   b. Market Rates
   c. Calculating a Rental Rate
   d. Negotiating the Rental Rate
   e. Share of Gain or Flexible Rental Rates
3. Appendix
4. Related Links

This Factsheet is one of a series on leasing agreements. The first in the series, *Land Leasing Arrangements*, Order No. 01-065 details the legal, tax and management considerations of leasing land. A lease form to aid in the development of a lease arrangement is available in the factsheet *Pasture Lease*, Order No. 03-089.

Leasing and renting land is a common practice in rural Ontario. The kind of rental arrangements for pasture varies widely throughout the province, as do the relationships between landlords and tenants. What is desirable or fair for one particular landlord–tenant relationship is not acceptable for others. The purpose of this Factsheet is to help tenants and landlords develop fair pasture lease agreements and assist them in making sound decisions.

Section 1 — The Basics of a Lease Agreement: Legal and Tax Issues

Human Components of a Successful Lease

Any form of business agreement requires a good deal of mutual respect and trust. Pasture leasing is no different. To be successful the lease arrangement must satisfy both the landlord and the tenant. Before entering into a lease the landlord and the tenant should consider more than just price. The compatibility of the landlord and the tenant and the fairness of the lease should be considered. The following is a list of characteristics commonly found in successful lease agreements:

- Compatibility — Can you get along and discuss differences?
- Honesty — Do you trust the person you're dealing with?

- Clarity — Do you both know what the terms of the lease are and is in writing?
- Equitable Terms — Are the terms fair to each party?
- Flexibility — Can you adjust the lease if changes occur?
- Suitability — Does the lease fit the crop and encourage good agricultural practices?

Advantages of a Written Agreement

While the majority of farm lease agreements are verbal in nature, there are advantages to putting an agreement in writing. These include:

- a clear understanding of the terms of the lease agreement. Even though a verbal lease agreement is a valid contract it is exceedingly difficult to prove what the terms were in the event of a disagreement. A written lease provides both parties with a record of what they have agreed to
- clarifying expectations and responsibilities of both parties. Where a dispute arises it can prevent costly legal action by providing for alternatives to a court proceeding
- a valuable guide to heirs if the landlord or tenant should die
- documentation for tax purposes.

A written agreement is not a sign of distrust but rather an indication from both parties that they want a clear understanding of the agreement they are making.

Components of a Lease Agreement

A written lease can be as simple or detailed as the landlord and the tenant wish. Table 1 and the following section summarize the information to consider in drawing up a lease agreement. These are categorized under 3 headings:

- Required — all leases must contain this information
- Recommended — items that every landlord and tenant should consider including in the lease agreement
- Optional — items add clarity to the lease agreement and provide discussion points for the landlord and tenant as they formulate the lease agreement.

| Top of Page |

Table 1. Summary of Required, Recommended and Optional Lease Items

Written Lease Agreements		
Required Items	**Recommended Items**	**Optional Items**
Names and addresses of tenant and landlord Description of property to be rented — includes the common legal description and specifies buildings or areas to be excluded.	Right of inspection and removal of livestock — the landlord has the right to enter the rented property and the tenant has the right to remove the livestock. Also deals with compensation for the tenant and the incoming tenant rights.	Arbitration of differences — an arbitration clause describes how disagreements that the tenant and landlord cannot resolve themselves, would be dealt with. The most common practice is the appointment of an arbitrator.

Term and renewal of the lease – when does it start and how long does it last and the renewal of the lease if the parties wish to maintain the lease agreement for a period of years. The lease should state when and how such a renewal would take place. Rent payable — what is the amount of rent, how is it calculated and when is it to be paid.	Transfer of property — it is important that the landlord and tenant discuss their expectations in the event that the landlord sells the farm property to a new owner during the term of the lease. Termination of the lease —the lease should clearly spell out how the lease can be terminated. The use of the land — the lease should state how the tenant is going to use the land. Environment matters — this clause addresses the issue of environmental policies and responsibilities. Insurance — a clause regarding insurance would allow the landlord and tenant to identify who will be responsible for insurance coverage. Rights to assign or sublet the lease — the written agreement should contain a clause that prevents or allows the tenant to sublet.	Production practices and management decisions — this clause deals with the issue of production and management decisions that the landlord wants carried out by the tenant. Some of those factors could include: – stocking rates, size and type of animal – use of manure, fertilizer and chemicals Income support payments, subsidies and reimbursements — the written agreement should clearly specify who would receive government or marketing agency payments. Compensation for repairs to buildings, fences, and improvements — who is responsible for repairing buildings, fences, and other improvements, and how the expenses will be shared. Compensation for property damages — the party who has suffered the loss should receive any compensation that is payable. Rights of first refusal — the landlord may be willing to include an option to the tenant to purchase the property by matching the offer the landlord receives from a third party to purchase the lands. Option to purchase — the parties may wish to discuss and include an option that allows the tenant to purchase the leased lands.

Tax Implications of Land Leases

The tax implications of leasing are discussed in detail in OMAF Factsheet *Leasing Arrangements*, Order Number 01-065.

Loss of Rollover and $500,000 Capital Gains Exemption

Landlords's can inadvertently disqualify themselves from being able to use the following two major tax provisions.

- the ability to use a tax deferred rollover on the transfer of land to children (called a rollover)

- the $500,000 capital gains exemption on their land.

This can happen because Canada Customs and Revenue Agency (CCRA) do not consider many types of leasing arrangements farming. Even a share lease, where a portion of the production is given to the landowner as payment for the land, does not meet their definition. As a result some leasing arrangements can cause a landowner to lose their farming status and the ability to use the tax provisions. While these cases are not widespread and can often be remedied with some inconvenience, check with your accountant on how a lease might affect your individual situation.

Goods and Service Tax (GST)

Rent, which is paid by way of share of the livestock weight gain, is not subject to the goods and service tax. The treatment of cash rents for GST purposes depend on whether the landlord is registered with Canada Customs and Revenue Agency to collect and remit the GST. If a landlord is not registered they are not required to charge GST on the rent. If the landlord is registered, then the GST must be charged on cash rentals. The tenant is able to claim an Input Tax Credit on the tax paid.

Farmland Property Tax Program

The Farmland Property Tax program enables eligible farm properties to be taxed at 25% of the municipal residential/ farm tax rate. The farm residence, and one acre of land surrounding it are taxed as part of the residential class. To be eligible for the reduced rate a property must be part of a farming business with gross farm income of $7,000 or more, and must have applied for and received a valid farm business registration number. A landlord who is not registered can still obtain the reduced tax rate if the tenant has a valid farm business registration number. For further information contact AGRICORP toll free at 1-866-327-3678 or at www.farmbusreg.com.

| Top of Page |

Section 2 – Pasture Lease Arrangements: Estimating a Rental Price

Although beef cattle examples are used in this Factsheet, the principles and worksheets outlined apply equally to grazing dairy cattle, sheep, goats, horses, and other roughage-consuming livestock. The values used in the various worksheets represent illustrations of the principles and should be adjusted for the individual situations of the landlord and tenant.

Stocking Rate

Determining an appropriate stocking rate of the pasture is very important to both the landlord and tenant. If a pasture rent is based on a per acre basis it gives an incentive to the livestock owner to stock heavily. The landlord, in turn, may desire light stocking rates so as to preserve the pasture. Likewise, pasture leased on a share of gain basis could also lead to overgrazing. Thus, it is in the interest of both parties to discuss the stocking rate issue and develop a lease agreement that achieves maximum economic returns to resources while maintaining the pasture stand and quality.

Market Rates

While both the landlord and tenant should consider their own costs and returns in establishing a rental rate, the market demand will ultimately influence the final rate. The market rate is the going price resulting from negotiations between landlords and livestock owners. Previous year's rates, livestock inventories, price, and weather conditions for the current year all influence the market price.

Valuing Location, Water, and Landlord Services

The value of water, location and landlord services are subjective. However, these items have some value to the livestock owner.

Location: The pasture location is important if the livestock owner is caring for the livestock. The total cost can be computed by estimating the number of trips per season then multiplying by the number of miles, then multiplying again by the cost per mile. The number of trips should consider checking the cattle for count, health, minerals, and water supply as well as hauling or driving the cattle to and from the pasture.

Water: Good quality water in proper locations improves gain. If the water supplies go dry in mid-season, provisions must be made for hauling water or removing the animals. The lease agreement should establish the party responsible for these costs.

Landlord services: Landlord services vary from mere rent collection to taking complete care of the livestock during the pasture season. In most cases, the value of such services is included in the rental rate.

Other factors: Pasture rental rates per acre should reflect productivity. Past stocking rates, weed growth, and moisture affect productivity (stocking rates or carrying capacity).

Calculating a Rental Rate

The landlord's cost and livestock owner's return are two methods that can be used to estimate the cost and returns of the landlord and tenant. These then become a starting point for the negotiation of a fair rental rate. This can be calculated on a per acre or a per head basis.

Landlord's Cost Basis

In this method, the major task is to establish fair values for the resources and annual use charges to determine the landlord's cost. The valuation process is outlined in Table 2.

Livestock Owner's Returns Basis

A budget format that can be used to determine the livestock owner's returns is outlined in Table 3.

As outlined in the example for a 650 pound beef, current interest cost on the average in-vestment value (usually one-half the total value) should be used. Utilization of one-half the total investment value assumes a zero salvage value.

| Top of Page |

Table 2. Landlord Pasture Ownership Costs - Per Acres and Per Head

	Rate or Life	Function	Cost Per Acre	Total Pasture Cost	Line
Number of acres	100				
Land value per acre	900				
Value of land (bare land excluding personal portion)	$ 90,000				A
Average return on investment from land	3.0%	x $90,000	$ 27.00	$ 2,700	
Property tax per year (use actual if available)	1.0%	x $90,000	$ 9.00	$ 900	
Value of land improvements per acre	0	x	$ —	$ —	
Other investments (current value)					
Fences	$ 3,000				
Handling facilities	$ 1,000				
Other	—				

Total	**$ 4,000**				
Depreciation — number of years of remaining life	25	into $4,000	$ 1.60	$ 160	
Average Interest (use 1/2 rate to obtain the average)	3.5%	x$4,000	$ 1.40	$ 140	
Repairs	2.0%	x $4,000	$ 0.80	$ 80	
Insurance	0.25%	x $4,000	$ 0.10	$ 10	
Labour and Management					
Labour charge	$ 9.00				B
Number of hours per acre	0.25		$ 2.25	$ 225	C
Management — % of capital managed	1.0%		$ 9.40	$ 940	
Total pasture ownership cost per acre			**$ 51.55**	**$ 5,155**	D
Stocking rate — number of head per acre	0.75				E
Pasture ownership cost on a per head basis (Line D x Line E)				**$ 68.73**	F

Note: Appendix 1 contains and explanation of the terms and calculations used in this table.

Table 3. Livestock Owner's Net Return

Livestock Owner's Net Return – Per Head and Per Acre					
Animal investment					
Animal purchase weight (lbs)	650				
Purchase price per pound	$ 1.30				
Purchase price per animal	$ 845.00				A
Livestock costs (as percentage of animal investment)					
Average interest (interest required for only 1/2 year)	4%	x	$ 845.00	$ 33.80	
Veterinary, insurance, & misc.	3%	x	$ 845.00	$ 25.35	
Marketing, trucking	2%	x	$ 845.00	$ 16.90	
Death loss	1%	x	$ 845.00	$ 8.45	
Total livestock costs				**$ 84.50**	B
Breeding livestock costs				$ —	C
Labour and management	**hrs**		**per head**		
Labour — number of hours per head	0.5				
Value of labour per hour	$ 15.00			$ 7.50	
Management (% of value of animal)	1.0%	x	$ 845.00	$ 8.45	
Total labour and management				$ 15.95	D
Total per animal costs				$ 100.45	E
Total Animal Costs per Head				**$ 945.45**	F
Revenue from sale					
Weight of animal (lbs)	865				
Sale price per pound	$ 1.20			$ 1,038.00	G

Net returns per head (Line G – Line F)				**$ 92.55**	**H**
Stocking rate – number of head per acre	0.75				I
Maximum You Can You Afford to Pay for Rent per Acre (Line H X Line I)				**$ 69.41**	**J**

Negotiating the Rental Rate

In Table 2 and Table 3 the analysis shows the landlord would like to receive $51.55/acre (or $25.78 per head based on 2 animals per acre). The tenant could afford no more than $51.00/acre (or $25.50 per animal based on 2 animals per acre). At that rate per acre the tenant would only receive a return on their labour and management of $16.60 per head (Table 3, line E).

These figures would be the basis for negotiating the rental rate. The process of negotiation allows both the landlord and tenant to understand the other's point of view and to consider the contributions that each party is making and their costs. In general, the equitable pasture lease rate is usually somewhere between the landlord's and livestock owner's figures.

Share of Gain or Flexible Rental Rates

Share of Gain

The landlord and tenant are sometimes interested in developing a share arrangement where the risk is shared. Under this type of arrangement, each party's contributions are used as the basis for dividing income. As outlined in Table 2, contributions of the landlord include interest, maintenance costs and taxes on the land, as well as taxes, depreciation, interest, repairs and insurance on the investment in fences, buildings, ponds and handling facilities. Other contributions may include fertilizer and other inputs. Contributions of the livestock owner include interest on the livestock investment, operating expenses and management as outlined in Table 3.

The income to be divided is the value of the livestock gain the pasture produced. Sharing the gain in this manner requires the price and the weight of the animals be measured at the beginning and end of the pasture season. Table 4 illustrates one approach to calculating each party's share of the gain or loss. The net return per head is divided based on the percentage share of costs contributed (based on Table 2 and Table 3). This percentage could still be adjusted if the landlord and tenant wished to negotiate further.

| Top of Page |

Table 4. Landlord and Tenant Share of Gain Calculation

	Amount
Landlord cost per head (Line F of Worksheet 1)	$68.73
Tenant cost per head (Line E of Worksheet 2)	$100.45
Total costs per head	**$169.18**
Landlord's percentage of costs	40.6%
Tenant percentage of costs	59.4%
Division of net return based on the percentage of	

costs	
Revenue per head (Line G of Worksheet 2)	$1,038.00
Minus purchase price (Line A of Worksheet 2)	$845.00
Net returns per head	$193.00
Landlords share (Line A x Line C) per head	**$78.41**
Tenants share (Line B x Line C) per head	**$114.59**

Flexible Rental Rates

Table 5 shows 2 examples of methods of calculating a flexible rental rate for pasture. The first method uses a base price and adjusts for the rate of gain of the animals. The second method uses a base price and adjusts according to the price of the animals.

Table 5. Flexible Rental Rates

Type of Agreement	Details	Example
Base price with adjustments for rate of gain	• Pasture rent is estimated • the cost per gain is calculated based on an estimated gain and the rent per acre • This rate times the actual gain is then used to calculate the rental rate at the end of the grazing season • Pasture owners may be unwilling to assume this kind of risk unless, on the average, a higher rent is charged.	• Estimated lease per acre = $50.00 • Expected gain 265 pounds • Cost of gain = $.19 per pound ($50.00 ÷ 265 lbs) • Total gain = 300 pounds, then Rent = $57.00 (0.19 x 300) • Total gain = 200 pounds, then Rent = $38.00 0(.19 x 200)
Base price with adjustments for price of animals	• The rental rate (per head per season) adjusts based on the difference between the long-term average price for similar good-choice animals during the months of October and November at a terminal market and the current price.	• Base rent = $50 per head • Current Oct.–Nov. price of animal = $120 • Long term average = $100 • Rent = $50 x ($120 . $100) = $60.00

Resources

Appendix 1 contains 2 blank worksheets that a landlord and a tenant can use to calculate their costs and returns.

Land Leasing Tools and Grass Stocker Worksheet —Excel computer files that contain all the worksheets in this factsheet and calculate the profit potential of grass stockers are located on the OMAF Web site. You can find this by typing "grass stocker worksheet " into the search field of on the OMAF home page.

Livestock Budgets — Excel computer worksheets as well as manual (paper and pencil version) partial budgets for several types of grazing livestock are located on the OMAF Web site. You find these by typing

"Ontario enterprise budgets" into the search field on the OMAF home page.

Summary

Pasture rental arrangements provide the both the landlord and the tenant with the opportunity of utilizing their assets in the most effective way possible. Good communication and the development of a written lease allow each party to benefit from the arrangement.

This publication is intended as general information and not as specific advice concerning individual situations. It outlines some of the legal and tax considerations of leasing arrangements but it should not be considered as either an interpretation or complete coverage of the Income Tax Act or the law effecting land rental arrangements The Government of Ontario assumes no responsibility towards persons using it as such. All land rental arrangements should be discussed with your farm management advisor, accountant, or lawyer before they are signed.

Portions of this Factsheet were taken from the North Central Regional Extension Publication No.149 entitled *Pasture Rental Arrangements for Your Farm*, by Larry N. Langemeier, Professor, Kansas State University. The author would like to gratefully acknowledge his permission to do so.

The author would also like to thank Douglas C. Jack, Barrister and Solicitor, Fergus, Ontario for his assistance in the preparation of the sample lease agreement. The author would also like to thank Nancy Noecker, Beef Cow/Calf Specialist OMAF and Jack Kyle, Grazier Specialist, OMAF for their assistance in reviewing this factsheet.

| Top of Page |

Other OMAF Business Factsheets

Business Stuctures Series

Farm Corporations, Order No. 01-057
Farm Partnerships, Order No. 02-047
Farm Business Joint Ventures, Order No.02-069
Forming a Cooperative, Order No. 02-019
New Generation Cooperatives, Order No. 02-017

Land Leasing Series

Crop Share Lease Agreements, Order No. 01-067
Flexible Cash Lease Agreements, Order No. 01-069
Land Lease Arrangements, Order No. 01-065
Lease Agreements for Cropland, Order No. 01-071

Farm Management and Taxation Series

Budgeting Farm Machinery Costs, Order No. 01-075
Canada Pension Plan, Order No. 01-029
Farm Business Insurance, Order No. 00-041
Field Crop Budgets (annual), Publication 60
Guide to Custom Farmwork and Short-Term Equipment Rental, Order No. 02-015
Leasing Farm Equipment, Order No. 01-003
Ontario Farm Record Book, Publication 540
Options for Farmers Dealing With Financial Difficulty, Order No. 04-041
Programs and Services for Ontario Farmers, Order No. 02-043
Taxation on the Transfer of Farm Business Assets to Family Members, Order No. 03-023
Troubleshooting Your Farm Business, Order No. 00-107

Appendix

Worksheet 1. Blank Landlord Pasture Ownership Costs

Landlord Pasture Ownership Costs – Per Acre and Per Head					
	Rate or Life	Function	Cost Per Acre	Total Pasture Cost	
Number of Acres			&		
Land value per acre	$	&			
Value of land (bare land excluding personal portion)	$				A
Average return on investment from land	%	x	$	$	
Property tax per year (use actual if available)	%	x	$	$	
Value of land improvements per acre		x	$	$	
Other investments (current value)					
Fences	$				
Handling facilities	$				
Other	$				
Total	**$**				
Depreciation — number of years of remaining life		Into	$	$	
Average interest (use 1/2 rate to obtain the average)	%	x	$	$	
Repairs	%	x	$	$	
Insurance	%	x	$	$	
Labour and management					
Labour charge	$				B
Number of hours per acre			$	$	C
Management — % of capital managed	%		$	$	
Total pasture ownership cost per acre			**$**	**$**	**D**
Stocking rate — number of head per acre					E
Pasture ownership cost on a per head basis (Line D x Line E)				**$**	**F**

Land: Land is valued at its current fair-market value for agricultural purposes. The influence of location near cities and other non-agricultural influences on value are ignored.

Interest on land: A percentage of the land value indicates the landlord's return to the current value and also reflects the pasture productivity. A practical "bargaining" rate of interest tends to be approximately 5–7% for 3 primary reasons:

- The current value of real estate is used rather than the purchase price for the basis of returns.
- Upon sale of the pasture, the net dollars available to the seller would be lower than the fair-market value due to income taxes and sale expenses.
- Historic returns to land have been in the 4–6% range as an annual return above all charges, except land.

Returns to owning pasture may include capital gains as well as the annual income from renting the pasture.

| Top of Page |

Property taxes: Use the actual annual taxes.

Land development: Use the average dollars spent annually for land improvements, including conservation

practices.

Building or facility investment: Assess a fair-market value on the fences, buildings, ponds, wells and handling facilities. Ownership costs on this investment include depreciation, interest, repairs, taxes and insurance (the "DIRTI five").

- Depreciation: Depreciation life for buildings and facilities usually ranges from 15–30 years. Fences from 10–15 years.
- Repairs, taxes, and insurance: Facility repairs usually vary from 1 to 3 percent of the investment value, with the charge for both taxes and insurance about 0.25 to 1 percent.

Other costs: The average spent annually for fertilizer, especially if some minimum level is required for maintaining the grass, as well as any other costs should be used.

Management: Management is an important contribution to a successful leasing agreement. The function of management may or may not be shared. If the landlord contributes management, then credit needs to be given. If the tenant bears all management responsibility, a value should be placed on this management function.

The value of management is subject to negotiation between the landlord and tenant. Two alternatives are possible.

- A possible guide is 1–2.5% of the average capital managed. The average capital managed is equal to the market value of items such as land, buildings and facilities, and livestock.
- Professional farm managers commonly charge 5–10% of adjusted gross receipts. (In the case of pasture, gross receipts may be equal to the total or per acre livestock income.)

Worksheet 2. Blank Livestock Owner's Net Return

Livestock Owner's Net Return – Per Head and Per Acre					
Animal investment					
Animal purchase weight (lbs)					
Purchase price per pound	$				
Purchase price per animal	$				A
Livestock costs (as percentage of animal investment)					
Average Interest (interest required for only 1/2 year)	%	x	$	$	
Veterinary, insurance, & misc.	%	x	$	$	
Marketing, trucking	%	x	$	$	
Death loss	%	x	$	$	
Total livestock costs				**$**	**B**
Breeding livestock costs				$	C
Labour and management	**hrs**		**per head**		
Labour — number of hours per head					
Value of labour per hour	$			$	
Management (% of value of animal)	%	x	$	$	
Total labour and management				$	D
Total per animal costs				$	E
Total Animal Costs per Head				**$**	F
Revenue from sale					
Weight of animal (lbs)					

Sale price per pound	$			$	G
Net returns per head (Line G–Line F)				**$**	**H**
Stocking rate – number of head per acre					I
Maximum you can you afford to pay for rent per acre (Line H x Line I)				**$**	**J**

Related Links

- Farmland Property Tax program
- OMAF Web site

| Top of Page |

For more information:
Toll Free: 1-877-424-1300
Local: (519) 826-4047
Email: ag.info@omaf.gov.on.ca

| Business Development Home Page |

| Central Site | Feedback | Search | Site Map | Français|
| Home | What's New | Calendar | Products | News Releases |

Ontario
This site is maintained by the Government of Ontario, Canada.

This information is provided as a public service, but we cannot guarantee that the information is current or accurate. Readers should verify the information before acting on it.

Feedback and technical inquiries to: busdev@omaf.gov.on.ca
© Copyright 2004 Queen's Printer for Ontario
Last Updated: August 12, 2004

FICHE TECHNIQUE

GESTION DE L'ENTREPRISE

COMMANDE N° 03-092

OCTOBRE 2003

AGDEX 812

Ontario Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation

CONTRATS DE LOCATION DE PÂTURAGES

La présente fiche technique fait partie d'une série de fiches portant sur les contrats de location. La première de cette série, la fiche n° 01-066, *Modalités de location de terres*, décrit en détail les aspects juridiques, fiscaux et de gestion qu'implique la location d'une terre. On trouve par ailleurs un formulaire destiné à servir de guide dans l'élaboration d'un contrat de location, dans la fiche technique n° 03-090, *Location des pâturages*.

Louer une terre est pratique courante dans l'Ontario rural. Les types de contrats de location de pâturages et les relations entre les propriétaires et les locataires varient énormément dans la province. Ce qui est souhaitable ou équitable dans le cas d'une relation propriétaire-locataire donnée ne l'est pas nécessairement dans d'autres cas. La présente fiche technique a pour but d'aider les locataires et les propriétaires à rédiger des contrats de location de pâturages qui soient équitables et à prendre des décisions éclairées.

SECTION 1 — PRINCIPES D'UN CONTRAT DE LOCATION : ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

LES COMPOSANTES HUMAINES D'UN BON CONTRAT DE LOCATION

Toute forme d'entente commerciale exige une bonne dose de confiance et de respect mutuels. Il en va de même pour la location de pâturages. Un bon contrat de location doit satisfaire autant le propriétaire que le locataire et non seulement au niveau du prix. Les parties doivent donc prendre en considération leurs affinités et le caractère équitable du contrat de location. Voici des principes généralement garants de contrats de location qui seront respectés :

- **Affinités** — Il est important que le courant passe entre le propriétaire et le locataire s'ils veulent pouvoir se parler dans l'éventualité d'un différend.
- **Honnêteté** — Chacun doit de prime abord avoir confiance en l'honnêteté de l'autre.
- **Transparence** — Les modalités de location doivent être connues des deux parties et notées par écrit.
- **Conditions équitables** — Les conditions doivent être équitables pour chaque partie.
- **Souplesse** — Le contrat de location devrait pouvoir être modifié si des changements survenaient.
- **Pertinence** — Le contrat doit convenir au type de culture et encourager de bonnes pratiques agricoles.

Avantages d'un contrat écrit

Même si la majorité des contrats de location de terres se font verbalement, il n'en reste pas moins qu'il est avantageux de conclure des contrats écrits. Voici quelques-uns de ces avantages :

- compréhension claire des conditions du contrat de location. Bien qu'un contrat de location verbal soit une forme valide de contrat, il est extrêmement difficile d'en faire valoir les modalités en cas de désaccord. Un contrat écrit fournit au propriétaire et au locataire un constat de leur entente;
- clarification des attentes et des responsabilités des deux parties. S'il survient un litige, le contrat écrit peut éviter une poursuite en justice onéreuse;
- guide précieux pour les héritiers si le propriétaire ou le locataire venait à mourir;
- pièce justificative aux fins de l'impôt.

Loin d'exprimer de la méfiance, le fait d'exiger un contrat écrit est plutôt une indication de la part des deux parties de leur volonté de bien comprendre les modalités du contrat.

Composantes du contrat de location

Le contrat écrit peut être aussi simple ou détaillé que le souhaitent le propriétaire et le locataire. Le *tableau 1* et la section qui suit récapitulent les éléments à considérer dans la mise en forme d'un contrat de location. Ces éléments sont classés dans trois catégories :

- **Obligatoires** — à inclure dans tous les contrats.
- **Recommandés** — à envisager d'inclure au contrat.
- **Facultatifs** — ajoutent de la clarté au contrat et amènent les parties à clarifier des points au fur et à mesure de l'élaboration du contrat.

RÉPERCUSSIONS FISCALES DE LA LOCATION DE TERRES

Les répercussions fiscales de la location sont traitées en détail dans la fiche technique n° 01-066, *Modalités de location de terres*.

TABLEAU 1. Sommaire des éléments obligatoires, recommandés et facultatifs des contrats de location

Contrats de location écrits		
Éléments obligatoires	**Éléments recommandés**	**Éléments facultatifs**
Noms et adresses du propriétaire et du locataire	**Droit d'inspection et de retrait des animaux d'élevage** — Clause indiquant que le propriétaire a le droit de passer sur le bien-fonds loué et que le locataire a le droit de retirer les animaux d'élevage. Cette clause prévoit aussi une indemnité à verser au locataire et au locataire entrant.	**Arbitrage des différends** — Clause prévoyant la façon dont seraient réglés les différends dans l'éventualité où les parties ne parviendraient pas à s'entendre. La pratique la plus courante consiste à désigner un arbitre.
Description du bien-fonds en location — Comprend la désignation officielle et précise les bâtiments ou les endroits à exclure.	**Transfert des titres de propriété** — Clause explicitant les attentes des parties dans l'éventualité où la ferme serait vendue à un nouveau propriétaire pendant la durée du contrat de location.	**Pratiques de production et décisions de gestion** — Clause identifiant les décisions de production et de gestion que le propriétaire laisse au locataire en ce qui a trait, notamment : – au taux de chargement, au format des animaux et à leur type; – à l'utilisation de fumier, d'engrais et de produits chimiques.
Durée du contrat et renouvellement — Indication de la date d'entrée en vigueur du contrat, de sa durée et des modalités de renouvellement si les parties souhaitent voir le contrat se renouveler. Le contrat doit mentionner quand et comment ce renouvellement s'effectuera.	**Résiliation du contrat** — Clause énonçant clairement les modalités de résiliation du contrat.	**Allocations de soutien du revenu, subsides et remboursements** — Clause stipulant qui serait bénéficiaire d'éventuels versements effectués par des organismes gouvernementaux ou des offices de commercialisation.
Loyer à payer — Clause fixant le montant du loyer, la méthode de calcul du loyer et la date de son paiement.	**Utilisation de la terre** — Clause précisant l'utilisation que le locataire fera des terres.	**Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et pour les améliorations** — Clause indiquant la responsabilité de chacun au regard des améliorations et de la réparation des bâtiments et des clôtures, ainsi que le mode de partage des coûts y afférents.
	Questions environnementales — Clause abordant la question des politiques et des responsabilités environnementales.	**Indemnité pour dommages matériels** — Clause prévoyant le versement d'une indemnité à la partie lésée.
	Assurance — Clause identifiant la responsabilité de chacune des parties au regard des polices d'assurance à souscrire.	**Droit de premier refus** — Clause par laquelle le propriétaire offre au locataire la possibilité d'acheter les terres aux mêmes conditions que celles qui lui sont proposées dans une offre d'achat reçue d'une tierce partie.
	Droits de cession du contrat ou de sous-location — Clause autorisant le locataire à sous-louer ou le lui interdisant.	**Option d'achat** — Clause consentant au locataire une option d'achat des terres louées.

Perte de la possibilité de report d'impôt et de l'exemption pour gains en capital de 500 000 $

Les propriétaires peuvent par mégarde se priver de la possibilité d'utiliser les deux importantes dispositions fiscales que voici :

- le recours au report d'impôt (dispositions de roulement) lors du transfert du bien-fonds aux enfants;
- le recours à l'exonération de 500 000 $ pour gains en capital réalisés à la vente de leurs terres.

Pour l'Agence canadienne des douanes et du revenu (ACDR), les propriétaires qui concluent des contrats de location ne sont pas toujours perçus comme exerçant des activités agricoles. C'est notamment le cas lorsqu'ils concluent des contrats de partage de la production, en vertu desquels ils reçoivent une partie des bénéfices en contrepartie de l'utilisation des terres. Certains types de contrats de location ont donc pour conséquence de faire perdre au propriétaire son statut d'agriculteur et, du coup, la possibilité pour lui de se prévaloir des dispositions fiscales qui s'y rattachent. Ces cas ne sont pas fréquents et il est souvent possible d'y remédier, bien que non sans certaines conséquences, mais il demeure préférable de vérifier auprès d'un comptable quelles pourraient être les répercussions d'un contrat location.

Taxe sur les produits et services (TPS)

Le loyer qui est payé sous forme de partage du gain de poids des animaux n'est pas assujetti à la TPS. Aux fins de la TPS, les loyers payés au comptant sont assujettis à la taxe si le propriétaire est inscrit auprès de l'ACDR et s'il doit prélever et remettre la TPS. Si un propriétaire n'est pas inscrit, il n'est pas tenu de percevoir la TPS. S'il est inscrit, il est tenu de percevoir la TPS sur les loyers au comptant. Le locataire peut réclamer un crédit de taxe sur les intrants relativement aux montants qu'il aura payés au titre de la TPS.

Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles

Le Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles permet aux fermes admissibles d'être imposées à 25 % du taux d'imposition foncière applicable aux propriétés résidentielles ou agricoles de la municipalité. La maison de ferme plus 1 acre de terre tout autour sont imposés en tant que catégorie résidentielle. Pour être admissible au taux réduit, le bien-fonds doit faire partie d'une exploitation agricole rapportant au moins 7000 $ en revenus agricoles bruts et avoir fait l'objet d'une demande et de l'attribution d'un numéro valide aux termes du Programme d'inscription des entreprises agricoles. Un propriétaire qui n'est pas inscrit peut tout de même bénéficier d'un taux d'imposition réduit si le locataire possède un numéro d'inscription d'entreprise agricole valide. Pour plus de renseignements, appeler sans frais AGRICORP au 1 866 327-3678 ou visiter le site Web au www.farmbusreg.com.

SECTION 2 — ÉLABORATION D'UN CONTRAT DE LOCATION DE PÂTURAGES : FIXATION DU LOYER

Même si les exemples présentés ici portent sur des élevages de bovins de boucherie, les principes et les feuilles de travail sont tout aussi valables pour des élevages de bovins laitiers, de moutons, de chèvres, de chevaux et d'autres animaux se nourrissant de fourrage grossier. Les valeurs utilisées dans les différentes feuilles de travail illustrent les principes décrits et doivent être modifiées en fonction des situations particulières du propriétaire et du locataire.

TAUX DE CHARGEMENT

Il est très important à la fois pour le propriétaire et le locataire de déterminer ce qui constitue un taux de chargement convenable. Un taux de location établi par acre peut inciter l'éleveur à augmenter le taux de chargement alors que le propriétaire peut souhaiter au contraire voir diminuer le taux de chargement, de manière à préserver ses pâturages. De la même façon, un contrat prévoyant le partage du gain de poids risque d'engendrer des problèmes de surpâturage. Il est donc dans l'intérêt des deux parties d'aborder la question du taux de chargement et d'élaborer un contrat qui assure un maximum de rendement sur les ressources tout en préservant la densité de peuplement et la qualité du pâturage.

TAUX DU MARCHÉ

Même s'il doit tenir compte des coûts et des rendements projetés par le propriétaire et le locataire, le loyer est inévitablement influencé par l'état de la demande. Le taux du marché est le taux courant résultant des négociations entre propriétaires fonciers et éleveurs. Les taux de l'année précédente, les stocks de bétail, les prix et les conditions météorologiques de l'année en cours sont autant de facteurs qui influencent aussi le taux du marché.

Valeur de l'emplacement, de l'eau ou des services

Bien que subjective, la valeur de l'eau, de l'emplacement ou des services offerts n'en est pas moins importante pour l'éleveur.

Emplacement : L'emplacement du pâturage est important si l'éleveur s'occupe lui-même de ses animaux. Celui-ci peut calculer le coût total associé à l'emplacement en déterminant le nombre de déplacements qu'il aura à faire par saison, en multipliant ce nombre d'abord par le nombre de kilomètres, puis par le coût au kilomètre. Le nombre de déplacements doit tenir compte des déplacements effectués dans le but de compter les animaux, d'en vérifier l'état de santé, de surveiller l'approvisionnement en minéraux et en eau, et ce, en

plus du transport des animaux vers le pâturage et au retour du pâturage.

Eau : Une eau de bonne qualité au bon endroit accroît le gain de poids. Si la source d'eau se tarit au milieu de la saison, il faut s'attendre à devoir transporter de l'eau ou retirer les animaux du pâturage. Le contrat de location doit préciser qui est responsable des coûts associés à ces activités.

Services offerts par le propriétaire : Le propriétaire se contente parfois de percevoir le loyer, mais il arrive aussi qu'il offre des services pouvant aller jusqu'à la prise en charge totale du bétail pendant la saison de pâturage. Dans la plupart des cas, le coût des services est inclus dans le taux de location.

Autres facteurs : Si le taux de location est établi à l'acre, il doit refléter la productivité du pâturage. Or, celle-ci dépend des taux de chargement passés, de la croissance des mauvaises herbes et de l'humidité.

CALCUL D'UN TAUX DE LOCATION

Les coûts engagés par le propriétaire foncier et le rendement de l'éleveur peuvent servir de point de départ dans la négociation d'un taux de location équitable. Il est possible d'exprimer ces sommes par acre ou par tête.

Coûts engagés par le propriétaire

Cet exercice consiste à évaluer à leur juste valeur les ressources et les frais d'utilisation annuels, de manière à déterminer les coûts engagés par le propriétaire. La méthode employée est décrite au *tableau 2*.

Rendement de l'éleveur

Le *tableau 3* présente un modèle de budget qui peut servir à déterminer le rendement de l'éleveur.

Comme le montre l'exemple, pour un bovin de boucherie de 295 kg (650 lb), il faut tenir compte des intérêts au taux courant sur la valeur moyenne de l'investissement (habituellement la moitié de la valeur totale). L'utilisation de la moitié de la valeur totale de l'investissement suppose que la valeur de récupération est nulle.

NÉGOCIATION DU LOYER

Les analyses présentées dans les *tableaux 2* et *3* montrent que le propriétaire foncier aimerait recevoir 51,55 $/acre (ou 25,78 $/tête pour un taux de chargement de 2 animaux/acre). Le locataire pourrait se permettre au plus 51,00 $/acre (ou 25,50 $ par tête pour un taux de chargement de 2 animaux/acre). À ce taux par acre, le locataire ne toucherait sur sa main-d'œuvre et sa gestion qu'un rendement de 16,60 $/tête (*tableau 3, ligne E*).

Ces données serviraient de base à la négociation du loyer. Le processus de négociation permet à chacune des parties de comprendre le point de vue de l'autre et de tenir compte de leurs contributions et de leurs coûts respectifs. En général, un taux de location équitable pour des pâturages se situe quelque part entre les chiffres auxquels arrive le propriétaire foncier et ceux auxquels arrive l'éleveur.

PARTAGE DU GAIN DE POIDS OU LOYER VARIABLE

Partage du gain de poids

Le propriétaire et le locataire cherchent parfois à conclure une entente prévoyant un partage des risques. En vertu de ce type d'entente, la contribution de chacune des parties sert de base au calcul du partage des bénéfices. Comme on le voit dans le *tableau 2*, l'apport du propriétaire comprend les coûts engagés au titre des intérêts, de l'entretien et des impôts fonciers sur les terres, ainsi que les coûts engagés au titre des taxes, de l'amortissement, des intérêts, des réparations et des assurances sur l'investissement dans des clôtures, des bâtiments, des étangs et des installations de manutention. Son apport peut aussi comprendre les engrais et d'autres intrants. L'apport de l'éleveur comprend les intérêts sur son investissement dans les animaux, ses frais d'exploitation et de gestion, tels qu'ils sont décrits dans le *tableau 3*.

Le bénéfice à partager correspond à la valeur du gain de poids produit par le pâturage. Un tel partage du gain de poids oblige à déterminer le prix et le poids des animaux au début et à la fin de la saison de pâturage. Le *tableau 4* illustre une méthode de calcul de la quote-part du gain ou de la perte qui revient à chacune des parties. Le rendement net par tête est partagé en fonction de la part des coûts assumée par chacune des parties (selon les données des *tableaux 2 et 3*). Ce pourcentage pourrait encore être rajusté si le propriétaire et le locataire désiraient négocier davantage.

TABLEAU 2. Coûts liés à la propriété des pâturages

Coûts liés à la propriété des pâturages par acre et par tête						
				Coût par acre	**Coût total**	
Nombre d'acres	100					
Valeur foncière par acre	900					
Valeur de la terre (sol nu sans la partie occupée par le propriétaire)	90 000 $					A
Rendement moyen sur l'investissement dans la terre	3,0 %	X	90 000 $	27,00 $	2 700,00 $	
Montant annuel des taxes foncières (utiliser les données réelles si disponibles)	1,0 %	X	90 000 $	9,00 $	900,00 $	
Valeur des améliorations foncières par acre	0	X		— $	— $	
Autres investissements (valeur marchande)						
Clôtures	3 000 $					
Installations de manutention	1 000 $					
Autre	—					
TOTAL	**4 000 $**					
Amortissement — nombre d'années de la durée de vie restante	25	pour	4 000 $	1,60 $	160,00 $	
Intérêts moyens (utiliser la moitié du taux pour obtenir la moyenne)	3,5 %	X	4 000 $	1,40 $	140,00 $	
Réparations	2,0 %	X	4 000 $	0,80 $	80,00 $	
Assurance	0,25 %	X	4 000 $	0,10 $	10,00 $	
Main-d'œuvre et gestion						
Frais de main-d'œuvre	9,00 $					B
Nombre d'heures par acre	0,25			2,25 $	225,00 $	C
Gestion — % du capital géré	1,0 %			9,40 $	940,00 $	
Coût total lié à la propriété des pâturages par acre				**51,55 $**	**5 155,00 $**	D
Taux de chargement — nombre de têtes par acre	0,75					E
Coût lié à la propriété des pâturages par tête (ligne D x ligne E)					**68,73 $**	**F**

Nota : L'*annexe 1* présente une explication des termes employés et des calculs effectués dans ce tableau.

TABLEAU 3. Rendement net de l'éleveur

Rendement net de l'éleveur par tête et par acre					
Investissement dans les animaux					
Poids des animaux à l'achat (lb)	650				
Prix d'achat par livre	1,30 $				
Prix d'achat par animal	845,00 $				A
Coûts des animaux (en pourcentage de l'investissement dans les animaux)					
Taux d'intérêt moyen (intérêts de 1/2 année seulement)	4 %	X	845,00 $	33,80 $	
Frais de vétérinaire, d'assurance et divers	3 %	X	845,00 $	25,35 $	
Commercialisation, transport	2 %	X	845,00 $	16,90 $	
Pertes par décès	1 %	X	845,00 $	8,45 $	
Total des coûts des animaux				**84,50 $**	B
Coûts liés à la reproduction				— $	C
Main-d'œuvre et gestion					
Main-d'œuvre — nombre d'heures par tête	0,5				
Valeur de la main-d'oeuvre par heure	15,00 $			7,50 $	
Gestion (% de la valeur d'un animal)	1,0 %	X	845,00 $	8,45 $	
Total de la main-d'œuvre et de la gestion				15,95 $	D
Total des coûts liés aux animaux par tête				100,45 $	E
COÛT TOTAL DE CHAQUE ANIMAL				**945,45 $**	F
Produits de la vente					
Poids des animaux (lb)	865				
Prix de vente par livre	1,20 $			1 038,00 $	G
Rendement net par tête (ligne G – ligne F)				**92,55 $**	H
Taux de chargement — nombre de têtes par acre	0,75				I
Loyer maximal que l'on peut se permettre de payer par acre (ligne H x ligne I)				**69,41 $**	J

TABLEAU 4. Calcul de la part des gains revenant à chacune des parties	
Part du gain par animal revenant à chacune des parties	
Coût par tête pour le propriétaire (ligne F de la feuille de travail 1)	68,73 $
Coût par tête pour le locataire (ligne E de la feuille de travail 2)	100,45 $
Coûts totaux par tête	**169,18 $**
Pourcentage des coûts assumés par le propriétaire foncier	40,6 %
Pourcentage des coûts assumés par le locataire	59,4 %
Partage du rendement net suivant les pourcentages des coûts assumés par chacun	
Produit par tête (ligne G de la feuille 2)	1 038,00 $
Moins prix d'achat (ligne A de la feuille 2)	845,00 $
Rendement net par tête	193,00 $
Part du propriétaire foncier (ligne A x ligne C) par tête	**78,41 $**
Part du locataire (ligne B x ligne C) par tête	**114,59 $**

Loyer variable

Le *tableau* 5 montre deux exemples de méthodes de calcul d'un loyer variable applicables à des pâturages. La première méthode utilise un prix de base qui est rajusté en fonction de la prise de poids des animaux. La deuxième méthode utilise un prix de base qui est rajusté en fonction du prix des animaux.

RESSOURCES

L'*annexe 1* comprend deux feuilles de travail vierges que le propriétaire et le locataire peuvent utiliser pour calculer leurs coûts et leurs rendements.

Feuille de travail sur les outils de location de terre et les élevages d'animaux au pâturage — On trouve sur le site Web suivant les fichiers Excel renfermant toutes les feuilles de travail qui sont présentées ici pour calculer les possibilités de profits liées à l'élevage d'animaux au pâturage : *www.omaf.gov.on.ca*. On peut trouver ce fichier facilement en tapant « grass stocker worksheet » dans le champ de recherche de la page d'accueil du MAAO.

Budgets d'élevage — On trouve des feuilles de travail Excel ainsi que des budgets partiels (copie papier) pour plusieurs types d'élevages d'animaux au pâturage sur le site Web du MAAO (*www.omaf.gov.on.ca*). Il suffit, pour accéder au site, de taper « Budgets de production de l'Ontario » dans le champ de recherche de la page d'accueil du MAAO.

RÉSUMÉ

Les modalités de location de pâturages offrent à la fois au propriétaire foncier et au locataire la possibilité de rentabiliser au mieux leurs éléments d'actif. Une bonne communication et l'élaboration d'un contrat de location écrit permettent à chacune des parties de bénéficier du contrat.

TABLEAU 5. Loyer variable

Type d'entente	Détails	Exemple
Prix de base rajusté en fonction du gain de poids	• Estimation du loyer • Calcul du coût en fonction du gain de poids, à partir d'un gain estimatif et du loyer par acre • Utilisation de ce taux multiplié par le gain de poids réel pour calculer le loyer à la fin de la saison de pâturage • Les propriétaires de pâturages peuvent être réticents à assumer ce genre de risques à moins que le loyer ne soit en moyenne plus élevé	• Loyer estimatif par acre = 50 $ • Gain prévu de 265 livres • Coût du gain = 0,19 $ par livre (50 $ ÷ 265 lb) • Gain total = 300 livres **Loyer = 57 $** (0,19 x 300) • Gain total = 200 livres **Loyer = 38 $** (0,19 x 200)
Prix de base rajusté en fonction du prix des animaux	• Le loyer (par tête par saison) est rajusté en fonction de la différence entre le prix moyen à long terme pour des animaux de choix semblables durant les mois d'octobre et de novembre à un marché terminal de gros et le prix en cours	• Loyer de base = 50 $ par tête • Prix par animal en oct.-nov. = 120 $ • Prix moyen à long terme = 100 $ • Loyer = 50 $ x (120 $ ÷ 100 $) = **60 $**

Cette fiche technique a pour but de donner des renseignements généraux et non des avis spécifiques touchant des situations particulières. Quelques-uns des aspects juridiques et fiscaux qu'impliquent les contrats de location y sont décrits, mais ils ne doivent être considérés ni comme une interprétation ni comme une couverture exhaustive de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou de la loi portant sur les modalités de location de terres. Le gouvernement de l'Ontario n'assume pas de responsabilité envers les personnes qui utilisent ce document. Un contrat de location de terre ne doit être signé qu'au terme d'un examen avec un conseiller en gestion agricole, un comptable ou un avocat.

Nous remercions le Secrétariat d'état pour sa contribution financière à la réalisation de la présente fiche technique.

Cette fiche technique a été rédigée par **Rob Gamble**, chef de programme, Finances et structures d'entreprise, Division de l'agriculture et des affaires rurales, MAAO, Guelph. Sur l'autorisation de la personne suivante, que l'auteur remercie, des parties de cette fiche technique ont été tirées de la publication n° 149 du North Central Regional Extension, intitulée *Pasture Rental Arrangements for Your Farm*, de **Larry N. Langemeier**, professeur, Kansas State University.

L'auteur tient aussi à remercier **Douglas C. Jack**, avocat-procureur, Fergus (Ontario), de son aide dans la préparation de l'exemple de contrat de location. L'auteur tient également à remercier **Nancy Noecker**, spécialiste des exploitations de naissage de bovins de boucherie, MAAO, et **Jack Kyle**, spécialiste des herbagers, MAAO, de leur aide dans la révision de la fiche technique.

AUTRES FICHES TECHNIQUES DU MAAO TRAITANT D'ÉCONOMIE AGRICOLE

Série portant sur les structures d'entreprise

Sociétés d'exploitation agricole, commande n° 01-058
La société de personnes agricole, commande n° 02-048
La coentreprise agricole, commande n° 02-070
Comment créer une coopérative, commande n° 02-020
Coopératives de nouvelle génération, commande n° 02-018

Série portant sur les contrats de location

Contrats de métayage portant sur les cultures, commande n° 01-068
Contrats de location au comptant à conditions variables, commande n° 01-070
Modalités de location de terres, commande n° 01-066
Contrats de location au comptant de terres en culture, commande n° 01-072

Série sur la gestion agricole et la fiscalité

Comment calculer les coûts des machines agricoles, commande n° 01-076
Le régime de pensions du Canada, commande n° 01-030
Assurance de l'exploitation agricole, commande n° 00-042
Budgets de cultures (annuels), publication 60F
Guide des travaux agricoles à forfait et de la location de matériel, commande n° 02-016
Crédit-bail agricole, commande n° 01-004
Livre de comptabilité agricole de l'Ontario revisé, publication 540F
Avenues offertes aux agriculteurs confrontés à des difficultés financières, commande n° 00-052
Programmes et services à l'intention des agriculteurs ontariens, commande n° 02-044
Imposition lors du transfert des avoirs de l'entreprise agricole aux membres de la famille, commande n° 03-024
Comment prendre le pouls d'une entreprise agricole et remédier aux pressions financières, commande n° 00-108

ANNEXE

FEUILLE DE TRAVAIL 1. Coûts liés à la propriété des pâturages						
Coûts liés à la propriété des pâturages par acre et par tête						
				Coût par acre	Coût total	
Nombre d'acres						
Valeur foncière par acre	$					
Valeur de la terre (sol nu sans la partie occupée par le propriétaire)	$					A
Rendement moyen sur l'investissement dans la terre	%	x		$	$	$
Montant annuel des impôts fonciers (utiliser les données réelles si disponibles)	%	x		$	$	$
Valeur des améliorations foncières par acre		x		$	$	$
Autres investissements (valeur marchande)						
Clôtures	$					
Installations de manutention	$					
Autre	$					
TOTAL	**$**					
Amortissement — nombre d'années de la durée de vie restante		pour		$	$	$
Intérêts moyens (utiliser la moitié du taux pour obtenir la moyenne)	%	x		$	$	$
Réparations	%	x		$	$	$
Assurance	%	x		$	$	$
Main-d'œuvre et gestion						
Frais de main-d'œuvre	$					B
Nombre d'heures par acre					$	$ C
Gestion — % du capital géré	%				$	$
Coût total lié à la propriété des pâturages par acre					**$**	**$ D**
Taux de chargement — nombre de têtes par acre						E
Coût lié à la propriété des pâturages par tête (ligne D x ligne E)						**$ F**

Terres : On évalue les terres à leur juste valeur marchande en cours à des fins agricoles, sans égard à leur proximité des villes ni à toute autre caractéristique non agricole pouvant influencer leur valeur.

Intérêts sur le bien-fonds : Un pourcentage de la valeur des terres correspond au rendement du propriétaire foncier sur la valeur foncière en cours et reflète également la productivité des pâturages. Un taux d'intérêt pratique de « négociation » peut se situer approximativement entre 5 et 7 % pour les raisons suivantes :

La valeur marchande du bien-fonds est utilisée plutôt que le prix d'achat dans le calcul du rendement.

À la vente du pâturage, le revenu net touché par le vendeur serait inférieur à la juste valeur marchande à cause de l'impôt sur le revenu à payer et des frais liés à la vente.

Les rendements sur les terres se situent traditionnellement dans la fourchette de 4–6 % par année après toutes les charges, sauf celles qui sont liées aux terres.

Les rendements des pâturages peuvent comprendre des gains en capital aussi bien que des revenus annuels tirés de la location.

Impôts fonciers : Utiliser les impôts fonciers réellement payés.

Améliorations foncières : Prendre en compte les sommes d'argent dépensées en moyenne chaque année au titre des améliorations foncières, notamment au titre des pratiques de conservation.

Investissements dans des bâtiments et des installations : Évaluer la juste valeur marchande des clôtures, des bâtiments, des étangs, des puits et des installations de manutention. Les coûts liés à la propriété de ces éléments d'actif comprennent l'amortissement, les intérêts, les réparations, les taxes et les frais d'assurance.

Amortissement : La durée de vie utile moyenne des bâtiments et des installations varie habituellement entre 15 et 30 ans. Cette durée est de 10 à 15 ans pour les clôtures.
Réparations, taxes et assurances : On évalue habituellement les réparations faites aux installations à 1–3 % de la valeur de l'investissement, et les charges relatives à la fois aux taxes et aux assurances, à environ 0,25–1 %.

Autres coûts : Prendre en compte tout autre coût, y compris les dépenses annuelles moyennes au chapitre de l'engrais, surtout si un minimum est nécessaire pour maintenir le pâturage.

Gestion : La gestion est un aspect important à prendre en considération dans un contrat de location. Les activités de gestion peuvent être partagées ou non. Si le propriétaire participe à la gestion, cet apport doit être pris en compte. Si le locataire assume seul toute la responsabilité de la gestion, une valeur doit être rattachée à ces activités.

La valeur attribuée à la gestion est soumise à la négociation entre les parties. Deux solutions sont possibles :

Une valeur allant de 1 à 2,5 % du capital moyen sous gestion. Le capital moyen sous gestion correspond à la valeur marchande des éléments d'actif que sont le bien-fonds, les bâtiments, les installations et le bétail.
Les gestionnaires agricoles professionnels exigent normalement des frais de gestion correspondant à 5–10 % des revenus bruts rajustés. (Dans le cas des pâturages, les revenus bruts peuvent correspondre à la totalité du revenu tiré du bétail ou à ce revenu par acre.)

FEUILLE DE TRAVAIL 2. Rendement net de l'éleveur					
Rendement net de l'éleveur par tête et par acre					
Investissement dans les animaux					
Poids des animaux à l'achat (lb)					
Prix d'achat par livre	$				
Prix d'achat par animal	$				A
Coûts des animaux (en pourcentage de l'investissement dans les animaux)					
Taux d'intérêt moyen (intérêts de 1/2 année seulement)	%	x	$	$	
Frais de vétérinaire, d'assurance et divers	%	x	$	$	
Commercialisation, transport	%	x	$	$	
Pertes par décès	%	x	$	$	
Total des coûts des animaux				**$**	**B**
Coûts liés à la reproduction				$	C
Main-d'œuvre et gestion					
Main-d'œuvre — nombre d'heures par tête					
Valeur de la main-d'œuvre par heure	$			$	
Gestion (% de la valeur d'un animal)	%	x	$	$	
Total de la main-d'oeuvre et de la gestion				$	D
Total des coûts liés aux animaux par tête				$	E
COÛT TOTAL DE CHAQUE ANIMAL				**$**	**F**
Produits de la vente					
Poids des animaux (lb)					
Prix de vente par livre	$			$	G
Rendement net par tête (ligne G – ligne F)				**$**	**H**
Taux de chargement — nombre de têtes par acre					I
Loyer maximal que l'on peut se permettre de payer par acre (ligne H x ligne I)				**$**	**J**

NOTES PERSONNELLES

Centre d'information agricole de l'Ontario
1 877 424-1300
ag.info@omaf.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omaf

POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 03-091)

Ontario

01210100309 2